



## Moderne Büro- oder Praxisfläche mit bester Verkehrsanbindung - inklusive 4 Stellplätzen!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
 Kontakt: Lukas Frühstück  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Siedlung 31, 6463 Karrosten  
 Telefon: 00436645251685  
 Mobile: 00436645251685  
 E-Mail: lf@kmenta-immo.at

Diese vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Erdgeschoss bietet auf rund 93 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Ihr Unternehmen. Die zentrale Lage in Lochau überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – die Autobahnauffahrt und -abfahrt befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Direkt vor der Einheit stehen vier Carports zur Verfügung, die komfortables Parken für Kunden oder Mitarbeiter ermöglichen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Ob Büro, Praxis oder Verkaufsfläche – diese Gewerbeeinheit bietet optimale Bedingungen für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Kaufpreis € 410.000 zzgl. USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.500m  
 Krankenhaus <1.000m  
 Klinik <4.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m  
Universität <4.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

## **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

## **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## **Lage:**

Unmittelbar an der Autobahnauffahrt befindet sich diese moderne Geschäftsfläche. Ideal für die Anfahrt von und zu Ihren Kunden. Das Ortszentrum von Lochau und das Bodenseeufer sind nur ein paar Minuten entfernt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau		
<b>Anzeigen ID</b>	293714		
<b>Zimmer</b>	1	<b>Etage</b>	EG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2014
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Büro / Ordination
<b>Heizung</b>	Gas, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	nach Absprache
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	47 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.8 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	<b>Externe ID</b> justimmo_363063_6566/2252		
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz (4)	Carport	

---

Kaufpreis € 410.000  
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 203,36